

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen BUKETTEN 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningen och fastigheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-11 och fastigheten Buketten 3 i Stockholm förvärvades år 2000. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-28 hos Bolagsverket.

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av två flerbostadshus i fem våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 2 165 kvadratmeter, varav 1 931 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 234 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt två bostadslägenheter och fem butikslokaler i gatuplanet med hyresrätt. Härutöver upplåter föreningen nio garageplatser, vindsutrymme för telestation samt förrådsutrymmen i källarplan.

Lägenhetsfördelningen för bostadslägenheterna är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	5	10	5

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktstid t o m
Juvelerare	42	2016-09-30
Presentaffär	68	2014-09-30
Kontor/butik	32	2014-09-30
Kontor/butik	47	2014-09-30
Kontor/butik	45	2016-09-30
Summa affärslokaler	234	
Övrig uthyrning		
Teleantenn	1	2016-09-30
Källarförråd	22	2014-09-30
Källarförråd	15	2014-09-30

I fastigheten finns gemensamhetsanläggningar i form av tvättstuga, cykelrum, hobbyrum samt sammanträdes/styrelserum.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens hemsida är "buketten3.se".

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002-01-01 och sträcker sig fram till år 2022.

Fastigheten genomgick en genomgripande renovering 1978 då bl.a. stammar för vatten, avlopp och el byttes. Efter det att föreningen blev ägare till fastigheten har bland annat målning av tak och fönster skett, balkonger renoverats samt ventilationssystemet rensats. Under 2006 fick fastighetens gård ett nytt tätskikt, garagets takbalkar förstärktes samt fuktskador på en fasad och balkong åtgärdades. Under 2007 omputsades fasaden mot Folkungagatan. I samband med omputsningen byttes även entré- och fönsterpartierna till affärslokalerna. Under 2008 renoverades entréporten mot Folkungagatan. Under 2008 målades även samtliga fönster i syd- och västläge. Vidare bullerisolerades huvuddelen av bostadsfönstren mot Folkungagatan på lägenhetsinnehavarnas bekostnad. Under 2009 moderniserades VVS-installationerna. Samtliga radiatorventiler och termostater utbyttes och en ny tryckstegringspump installerades. Vidare införskaffades ny reglerutrustning i undercentralen syftande till att förbättra såväl värmekomfort som värmeekonomi. Under hösten 2009 påbörjades uppsättningen av 17 balkonger mot gården. Detta arbete slutfördes under hösten 2010. Under 2010 utbyttes undercentralens cirkulationspump samt tryckkärl. Vidare byttes ventilationsfläktar i garaget. Även OVK-besiktning genomfördes. Vid extra föreningsstämma i december beslöts att upprustning av tvättstugan skulle ske under våren 2011. Under 2011 installerades snörasskydd på taken samt uppgraderades/förbättrades värmeslingorna på taken. De små burspråksbalkongerna utrustades med nya tätskikt och golvbrunnar. Vidare målades garaget under 2011. Under det senaste året har ånyo fönster målats/justerats. Vidare har efter myndighetsbeslut en ny sopkarusell installerats i soprummet, garaget har fått ny energieffektivare belysning samt har seriekopplade brandvarnare installerats i allmänna utrymmen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, hyres- och avgiftsavisering jämte förande av medlems- och lägenhetsförteckningen har utförts av Krook & Partner Konsult AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av TEKAB.

Övriga driftsavtal

Hisservice - Otis
Snöskottning tak - Björn Persson Plåtslageri
Sophämtning - Stockholm Stad
Pappers och glasåtervinning - Sita
El - Fortum samt Telge Energi
Klottersanering - Color Off
Fjärrvärme - Fortum
Kabel-TV/Bredband - Com Hem
Låssystem - Lås-Snabben
Vatten - Stockholm Vatten
Städning - Vi Agerar
Entrémattor - Söderbergs Mattleasing
Säkerhetsbesiktningar - Inspecta
Takvärmekablar- Plintens Elektriska
Fjärrvärmeanläggning - Energisparkonsult
Övervakning undercentral - Elektro Relä
Delade kostnader för garageport - Brf Höstbuketten

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året en överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är restriktiv. Föreningens önskan är att medlemslägenheterna ska bebos av medlemmarna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-16.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Sten Westin	Ledamot, ordförande
Claes Johansson	Ledamot
Lars Krook	Ledamot
Joakim Häryd	Ledamot
Maine André Strömgren	Ledamot
Jerker Mandell	Suppleant

Vid kommande årsstämma löper mandatperioden ut för samtliga.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Guy Sjökvist	Ordinarie extern
Gert Johansson	Suppleant

Valberedning

Valberedning intill kommande årsstämma har varit Mikael Lundberg och Katrin Brännström.

Föreningens ekonomi

Föreningens intäkter uppgick 2012 till 1 973 tkr vilket är 434 tkr högre än året innan. Av ökningen svarar den tillfälliga nedsättningen av årsavgifterna 2011 för 400 tkr. Intäkterna från affärslokalerna ökade något till följd av stigande KPI-tal och även bostadshyrorna ökade något.

Fastighetskostnaderna har sammantaget ökat med 47 tkr huvudsakligen beroende på högre kostnader för takskottning. Reparationerna under året har uppgått till sammanlagt 224 tkr vilket är 86 tkr mer än året innan. En stor hissreparation svarade för knappt hälften av kostnaden. Det periodiska underhållet som uppgått till 504 tkr avser framför allt målning av fönster 282 tkr, installation av ny sopkarusell 112 tkr samt installation av ny garagebelysning 66 tkr. De taxebundna kostnaderna har sammantaget ökat något. Den nya sopkarusellen har

medfört lägre sophämtningskostnad medan värmekostnaden ökade till följd av en kallare vinter. Ökningen av övriga driftskostnader förklaras i huvudsak av reservering för självrisker i samband med snörasskador.

Fastighetsskatten har ökat något medan övriga förvaltnings- och rörelsekostnader minskat. Personalkostnader avser kontant utbetalat styrelsearvode.

Föreningens räntekostnader har till följd av stigande ränteläge ökat något jämfört med 2011.

Föreningens likviditet är god.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	364	592	576	493	493
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 758	4 758	4 758	3 677	4 986	5 270
Elkostnad/kvm totalyta	31	37	45	43	46	40
Värmekostnad/kvm totalyta	161	146	154	133	126	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	17	18	18	18

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av balanserade vinstmedel.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Årets förlust	-274 442
Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	-1 941 121
Reservering till fond för yttre underhåll	-132 684
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	132 684
	<hr/>
	-2 215 563

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror mm	Not 1	1 965 498	1 532 538
Övriga rörelseintäkter		7 934	6 162
		<u>1 973 432</u>	<u>1 538 700</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-251 490	-204 331
Reparationer		-224 241	-137 823
Periodiskt underhåll		-503 575	-452 990
Taxebundna kostnader		-479 340	-470 231
Övriga driftskostnader		-54 601	-34 503
Fastighetskatt		-71 040	-69 528
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-99 365	-121 785
Personalkostnader		-5 940	-6 825
Avskrivningar		-240 600	-220 548
		<u>-1 930 192</u>	<u>-1 718 564</u>

RÖRELSERESULTAT

43 240

-179 864

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		20 831	22 696
Räntekostnader		-338 513	-292 948
		<u>-317 682</u>	<u>-270 252</u>

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-274 442

-450 116

SKATT

Statlig inkomstskatt		0	18 010
----------------------	--	---	--------

ÅRETS RESULTAT

-274 442

-432 106

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	<u>30 118 467</u>	<u>30 359 067</u>
		30 118 467	30 359 067
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		<u>30 121 267</u>	<u>30 361 867</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		87 845	167 123
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>30 050</u>	<u>19 180</u>
		117 895	186 303
KASSA OCH BANK			
Banktillgodohavanden		<u>977 204</u>	<u>882 540</u>
		977 204	882 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		<u>1 095 099</u>	<u>1 068 843</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 216 366</u>	<u>31 430 710</u>

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 804 196	23 804 196
Kapitaltillskott		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	-	-
		<u>24 204 196</u>	<u>24 204 196</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 941 121	-1 509 015
Årets resultat		-274 442	-432 106
		<u>-2 215 563</u>	<u>-1 941 121</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>21 988 633</u>	<u>22 263 075</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	8 360 000	8 360 000
		<u>8 360 000</u>	<u>8 360 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		129 669	137 683
Skatteskulder		2 367	855
Övriga kortfristiga skulder		285 175	274 597
Avsättning balkongunderhåll		29 990	14 995
Upplupna kostnader	Not 8	195 539	155 269
Förutbetalda avgifter och hyror		224 993	224 236
		<u>867 733</u>	<u>807 635</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 216 366</u>	<u>31 430 710</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		10 000 000	10 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas. Avskrivningarna på byggnaden ökar med 0,10 % per år tills de når 1,50 %.

	2012	2011
Byggnader	1,20%	1,10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

	2012	2011
Årsavgifter	1 040 244	640 244
Hysesintäkter	921 074	889 298
Överlåtelse- samt pantsättningsavgifter	4 180	2 996
	<u>1 965 498</u>	<u>1 532 538</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	50 326	52 457
Snöröjning	71 634	30 175
Städning	49 157	43 400
Mattvätt/hyrmattor	3 992	3 992
Klottersanering	18 168	18 167
Besiktningar, hiss mm	1 958	4 921
Hisskötsel	31 791	31 611
Värmeanläggning inkl takvärme	16 457	6 145
Förbrukningsmateriel	8 007	13 463
	<u>251 490</u>	<u>204 331</u>

	2012	2011
Reparationer		
Hissar	100 032	18 670
Hyseslokaler	45 114	-
Fönster	36 100	-
VVS	11 819	-
Gård	10 062	7 482
Elinstallationer	6 030	
Ventilation	4 698	10 823
Trapphus	3 301	22 050
Garage	2 545	8 289
Värmeanläggning	2 240	1 364
Övriga utrymmen	1 473	6 619
Lås	827	18 295
Fasader	-	35 965
Portar	-	2 951
Yttertak	-	5 315
	224 241	137 823
Periodiskt underhåll		
Fönster	281 670	-
Soprum	111 710	-
Garage	65 793	88 116
Hissar	18 262	-
Trapphus	12 175	-
Övriga utrymmen	11 369	3 926
Elinstallationer	1 661	-
Balkonger	935	109 575
Yttertak	-	203 323
Tvättstuga	-	28 598
Ventilation	-	9 834
Värmeanläggning	-	9 618
	503 575	452 990
Taxebundna kostnader		
El	67 720	79 492
Värme	349 023	317 165
Vatten	39 150	34 482
Sophämtning inkl pappersinsamling	23 447	39 092
	479 340	470 231
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 658	27 428
Självrisker	17 600	-
Kabel-TV mm	6 287	6 136
Övrigt	1 056	939
	54 601	34 503
Fastighetsskatt	71 040	69 528

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode	12 418	13 018
Styrelseomkostnader	19 851	37 700
Stämmokostnader	10 212	12 489
Förvaltningsarvode	33 846	39 282
Avgift till organisationer	9 508	9 508
Andra förvaltningskostnader inkl administration	13 530	9 788
	<u>99 365</u>	<u>121 785</u>

Personalkostnader

Utbetalda arvoden	5 940	6 825
	<u>5 940</u>	<u>6 825</u>

Avskrivningar

Byggnad	240 600	220 548
	<u>240 600</u>	<u>220 548</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

<u>1 930 192</u>	<u>1 718 564</u>
------------------	------------------

Not 3

2012-12-31	2011-12-31
-------------------	-------------------

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	31 533 544	31 533 544
Nyanskaffning, tvättstuga resp balkonger	400 000	400 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>31 933 544</u>	<u>31 933 544</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 574 477	-1 353 929
Årets avskrivningar enligt plan	-240 600	-220 548
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 815 077</u>	<u>-1 574 477</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

30 118 467	30 359 067
-------------------	-------------------

I planenligt restvärde ingår mark med

11 483 535	11 483 535
------------	------------

Taxeringsvärde

Byggnad	21 508 000	21 508 000
Mark	22 720 000	22 720 000
	<u>44 228 000</u>	<u>44 228 000</u>

Taxeringsvärde är uppdelat på

Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	3 828 000	3 828 000
	<u>44 228 000</u>	<u>44 228 000</u>

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Autogiroicens	2 130	2 125
Kabel TV mm	2 932	2 960
Serviceavtal mm	12 449	2 000
Fastighetsförsäkring	12 539	12 095
	<u>30 050</u>	<u>19 180</u>

Not 5

EGET KAPITAL	2012-12-31	Förändring	2011-12-31
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	23 804 196	-	23 804 196
Kapitaltillskott	400 000	-	400 000
Fond för yttre underhåll, Not 6	-	-	-
Summa bundet eget kapital	24 204 196	0	24 204 196
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-1 941 122	-432 106	-1 509 016
Årets resultat	-274 442	432 106	-432 106
Summa ansamlad förlust	-2 215 564	0	-1 941 122
Summa eget kapital	21 988 632	0	22 263 074

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	132 684	132 684
Årets ianspråktagande	-132 684	-132 684
Vid årets slut	0	0

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Stadshypotek AB, ränterörligt	8 360 000	8 360 000
Räntesats, %	3,22	4,36

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	10 980	6 000
Revision	13 200	13 200
Värme	48 680	39 807
Vatten	1 700	1 650
Reparations- och underhållskostnader	28 251	10 651
Övriga upplupna kostnader	75 839	61 950
Räntor	16 889	22 011
	<hr/> 195 539	<hr/> 155 269

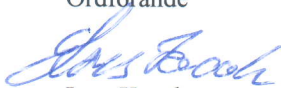
Stockholm den 12 februari 2013



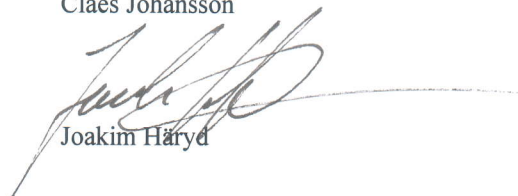
Sten Westin
Ordförande



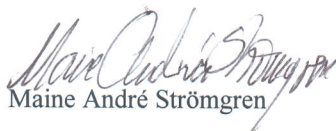
Claes Johansson



Lars Krook

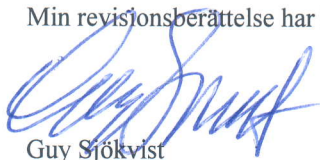


Joakim Häryd



Maine André Strömgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2013



Guy Sjökvist

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen BUKETTEN 3
org. nr 716419-9056

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BUKETTEN 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BUKETTEN 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

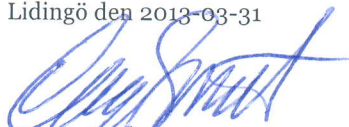
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö den 2013-03-31



Guy Sjökvist

Godkänd revisor